

2.—Alineaciones.

Serán las señaladas en los planos de ordenación. En caso de que no se encuentren trazadas se mantendrán las existentes, en aquellos casos en que se encuentren consolidados por edificaciones existentes, el Ayuntamiento en función de las características de los edificios (antigüedad, conservación, etc.), podrá mediante un Estudio de Detalle, señalar las alineaciones oportunas.

3.—Régimen.

La tipología edificatoria responde a la edificación aislada o adosada, destinada a vivienda unifamiliar.

4.—Obras permitidas.

1) Obras en los edificios: Se podrán realizar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, restructuración y obras exteriores.

2) Obras de demolición: Se podrán realizar obras de demolición sólo en los casos estrictamente necesarios.

3) Obras de nueva edificación. Se permitirán:

a) Las obras de reconstrucción.

b) Las obras de sustitución.

c) Las obras de nueva planta podrán ejecutarse en los solares.

d) Las obras de ampliación podrán ejecutarse siempre que se cumplan las condiciones de alturas que se establecen para los edificios de nueva planta en el epígrafe siguiente.

5.—Altura de la edificación.

La altura de la edificación se establece con carácter general en bajo y una planta, equivalentes a 7 metros, aun cuando, en caso de existir edificaciones colindantes, habrá de ajustarse a las mismas de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquella.

b) Si los edificios colindantes tienen el mismo número de plantas y distinta altura de cornisa, podrá tomarse para ésta última la mayor de ambas.

c) Si los edificios colindantes tienen distinto número de plantas, la nueva edificación habrá de ajustarse a un máximo de 2 plantas o 7 metros de altura.

6.—Parcela mínima.

No se fija.

7.—Condiciones de ocupación.

Máximo 80% sobre parcela edificable.

8.—Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la disposición de al menos 1 plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta.

9.—Plan especial.

En todo o parte del ámbito del núcleo de población, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior, con las finalidades previstas en el art. 23 de T.R.

10.—Criterios de composición de las fachadas.

Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:

a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical.

c) No se alterará el orden y proporción común de los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona (teja curva o pizarra).

e) Se utilizarán en las fachadas los siguientes materiales: Piedra natural en sillares o chapados y revocos con la textura y color dominante en la zona.

f) No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

g) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

11.—Usos.

Se permite con carácter general los siguientes usos:

—Vivienda uni o bifamiliar.

—Garage-aparcamiento en 1.ª y 2.ª categoría.

—Industrial en categorías 1.ª y 2.ª.

—Comercio y oficinas.

—Equipamientos y servicios públicos en general.

—Agropecuaria.

12.—Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.

Las edificaciones de carácter agropecuario tales como hórreos, alpendres, así como servicios higiénicos y garajes, podrán realizarse exentas en el interior de la parcela o adosadas a la trasera de la edificación principal y/o a los linderos de la parcela (sin perjuicio de daños a terceros).

—A efectos de edificabilidad computarán al 50% de la superficie correspondiente al suelo ocupado.

—La superficie máxima ocupada en planta por las edificaciones complementarias nunca podrá ser mayor del 40% de la parcela no ocupada por la edificación principal.

—La altura máxima se establece en 3,50 metros (una planta).

13.—Cierres.

Los cierres se situarán como mínimo en la alineación de fachada.

Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,70 mts. pudiéndose rematar diáfanos hasta una altura total de 1,80 mts.

4.5.3.3.—Ordenanza R.E.—Residencial extensiva.**1.—Ámbito.**

El delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000, 1:2.000 y 1:5.000.

2.—Régimen.

1) La tipología edificatoria se adaptará a las existentes en las parcelas colindantes, cubriendo medianerías si existen, para lo cual se fija un sistema mixto de ordenación al objeto de completar los perímetros de los núcleos, permitiéndose la edificación aislada y adosada, manteniendo el carácter del conjunto.

2) La edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan los retranqueos laterales mínimos establecidos.

3) La edificación adosada o medianera en uno de los dos linderos laterales se permitirá cuando en la parcela colindante exista una edificación adosada o medianera a dicho o dichos linderos.

4) No se permitirá la creación de nuevas medianeras salvo cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes autorizándose la carga mediante inscripción registral.

3.—Parámetros de la edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m².

4.—Altura máxima.

Será de bajo y una planta, equivalente a 7 metros.

5.—Parcela mínima.

Se considerará como parcela mínima susceptible de edificación la que tenga una superficie de 400 m², y habrá de tener una disposición tal que permita localizar la fosa séptica (caso de ser necesaria por no existir red de evacua-

ción de aguas residuales), a unas distancias superiores a los 25 metros de cualquier pozo de captación de agua, y 5 metros de la edificación principal y de los linderos, admitiéndose la fosa común o adosada con la del colindante, todo ello, sin perjuicio de las disposiciones vigentes en la materia.

6.—Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima será del 60%.

7.—Alineaciones y retranqueos laterales.

Se mantendrán las fijadas en los planos de ordenación. En su defecto se adoptarán las establecidas en el art. 4.5.1.2 de estas Normas. El retranqueo mínimo a los linderos laterales o posteriores será de 2,00 metros, excepto en los casos de edificación adosada o medianera en el lado o lados adosados.

8.—Cierres.

Los cierres se situarán como mínimo en la alineación oficial, podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,70 metros, pudiéndose rematar diáfonos hasta una altura total de 1,80 metros.

9.—Usos.

Idem. Ordenanza C.A. (Conservación ambiental).

10.—Condiciones especiales.

1) Las edificaciones existentes en parcelas no declaradas fuera de ordenación, podrán ser objeto de conservación, rehabilitación o reforma, conservando su ocupación y edificabilidad (aunque superen los mínimos establecidos), exceptuándose en tales casos de cumplir la parcela mínima.

2) Las parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas y que no puedan aumentar su superficie, podrán exceptuarse del cumplimiento de la parcela mínima y ocupación máxima, debiendo respetar los restantes parámetros.

11.—Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.

Idem. Ordenanza C.A.(Conservación ambiental).

4.5.3.4.—Ordenanza A.D. de asentamiento disperso.

1.—Definición y ámbito.

Comprende esta Ordenanza áreas de los núcleos rurales, insuficientemente edificadas con vivienda unifamiliar aislada en base a caminos y carreteras existentes caracterizadas por una parcelación fraccionada normalmente al eje

de las vías susceptibles de edificación de tipología familiar, y se encuentran delimitadas en los planos a escala 1:10.000, 1:2.000 y 1:5.000.

2.—Régimen.

La tipología edificatoria será de edificación aislada, destinada a vivienda unifamiliar.

3.—Parámetros de la edificación.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m².

4.—Altura máxima.

Bajo y una planta, equivalente a 7 metros.

5.—Parcela mínima: 300 m².

6.—Ocupación máxima de parcela: 40%.

7.—Alineaciones y retranqueos.

Serán las definidas en los planos de ordenación. En su defecto se adoptarán las establecidas en el art. 4.5.2.1 de estas Normas. Los retranqueos laterales y al fondo de la parcela se establecen en 3 metros.

8.—Cierres.

Idem. Ordenanza R.E. (Residencial extensivo).

9.—Usos.

Idem. Ordenanza C.A. (Conservación ambiental).

10.—Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.

Idem. Ordenanza C.A. (Conservación ambiental).

11.—Plan Especial de reforma interior.

En todo o parte del ámbito del núcleo de población clasificado como suelo urbano, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior, para la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos que en cada caso requiera el núcleo (art. 22 L.S.G.).

Las cesiones mínimas para zonas verdes y dotaciones serán de 30 m²/vivienda.

Los indicadores a partir de los cuales se requiere la formulación de PERI, serán los siguientes:

a) Que el número de licencias para edificación principal de nueva planta concedidas, alcance el 50% del número de edificaciones existentes en el núcleo a la aprobación de las Normas.

b) Detección de problemas sanitarios con riesgos de contaminación de aguas superficiales, manantiales, pozos o aguas subterráneas.

CUADRO CORRESPONDIENTE AL ART. 4.5.3.4.-11.

Parroquia	Núcleo/s	Viviendas Actuales	Obliga P.E.R.I. Max. Viv. Construibles
Bardaos	Bañoca	18	9
	Loibas	31	13
Ferreira	Camba-Pontellas	26	11
Lamas	Chao-Fabal-Riboira	63	26
Monte	Gulpilleira	19	9
	Moimentos	16	8
Narahio	Chao	19	9
	Ferreira	12	6
	Eirixado	12	6
	Fontao-Fontela	26	11
	Vila	19	9
San Saturnino	Casal	13	6
	Cornide-Portela-Viudela	69	28
	Silvalonga	32	13

4.5.4.—Regulación del suelo apto para urbanizar.

4.5.4.1.—S.A.U.R.—Suelo apto para urbanizar residencial.

Delimitación.—Está constituido por dos sectores ubicados en los terrenos situados en el núcleo urbano de San Sadurni y quedan definidos en los correspondientes planos de ordenación a escala 1:2.000 en todos los casos.

Condiciones generales.—La urbanización de estas áreas quedará pendiente de la aprobación definitiva de los correspondientes planes parciales. Cada sector residencial se desarrollará mediante un único Plan Parcial. Los planes parciales se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 13 y concordantes de la Ley del Suelo, así como a los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Dotaciones y determinaciones.—Se ajustarán a lo establecido en el artículo 13 de la L.S., y a los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como al anexo del mismo.

Cesiones.—Se estará a lo dispuesto en el art. 57 del Reglamento de Gestión.

Usos permitidos.—El uso global permitido es el residencial, permitiéndose además los usos que sean compatibles con las zonas residenciales dentro del mismo edificio destinado a viviendas, que abarcan en general los siguientes:

- Garaje-aparcamiento en todos los grados.
- Almacenes, talleres artesanales e industria compatible con la vivienda en los mismos edificios.
- Comercial y de oficinas en todos los grados.
- Espectáculos en los grados I, II y III.
- Salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, escolar, social, institucional y sanitario asistencial.

Condiciones particulares.—A fin de garantizar con carácter general los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales previstos en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y a fin de cumplir las especificaciones contenidas en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento, se delimitan los dos sectores anteriormente comentados, para el desarrollo del suelo apto para urbanizar residencial mediante los correspondientes Planes Parciales.

Ninguno de los dos sectores anteriormente definidos se declara de urbanización prioritaria, por lo que hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo, según establece el artículo 38.2 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

La densidad máxima admitida sobre el total bruto de la actuación será de 30 viviendas por hectárea para los dos sectores.

Se establece una altura máxima de bajo más un planta, equivalente a siete (7) metros.

Cada plaza hotelera se contabilizará como 0,2 viviendas.

Para usos distintos de los residenciales y hoteleros el volumen máximo permitido será del 50% del que resulte de la aplicación de las densidades residencial y (hotelera equivalente), máximas establecidas en las presentes Normas. Se excluirá en el cómputo el volumen correspondiente a las dotaciones que resultan de la aplicación de los módulos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento (art. 10).

El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Plan Parcial.

La edificabilidad máxima admitida sobre el total bruto de la actuación será de 0,4 m²/m².

Con el fin de absorber los déficits de equipamientos existentes en el Municipio, independientemente de los equipamientos previstos en el anexo al Reglamento de Planeamiento, habrán de destinarse a equipamientos y zona verde

adicional la superficie correspondiente al 10% de la superficie ordenada por el Plan Parcial.

La edificabilidad máxima admitida sobre parcela destinada a equipamientos o a centros docentes será de 0,4 m²/m².

RESUMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

Los sectores anteriormente comentados de suelo apto para urbanizar residencial, los resumimos a continuación de la siguiente forma:

Sector S-1.—San Sadurni.—Comprende los terrenos anejos al suelo urbano del núcleo de San Sadurni, a la izquierda de la carretera de Valdovino en las inmediaciones del Ayuntamiento y la Iglesia de Santa María la Mayor.

Superficie total: 89.414 m².

Equipamiento adicional: 8.941,40 m².

Densidad máxima: 30 viv./Ha.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

Sector S-2.—San Sadurni.—Comprende los terrenos anejos al suelo urbano del núcleo de San Sadurni, a la derecha de la carretera de Valdovino.

Superficie total: 67.040 m².

Equipamiento adicional: 6.704 m².

Densidad máxima: 30 viv./Ha.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

4.5.4.2.—S.A.U.I.—Suelo apto para urbanizar industria

1.—Definición.—Constituyen el suelo apto para urbanizar de uso industrial, aquellos terrenos incluidos en la clasificación de suelo industrial, y que serán susceptibles de urbanizar mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

2.—Delimitación.—La delimitación de esta zona es la indicada en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.—Condiciones generales.—La urbanización de la zona quedará pendiente de la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

El sector industrial se desarrollará mediante un único Plan Parcial. En el citado Plan Parcial se ha de resolver, de forma adecuada, el enlace de las redes interiores con las carreteras C-641 y C-642, al igual que la evacuación y abastecimiento de aguas.

4.—Usos permitidos.—Se permitirán con carácter global los siguientes usos, que a continuación especificamos:

—Vivienda unifamiliar, solamente para el uso exclusivo del personal de mantenimiento y vigilancia de las instalaciones industriales.

—Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil, en todos sus grados especificados en las normas de uso.

—Almacenaje.

—Talleres.

—Industrias, en todos los grados especificados en las normas de uso de las presentes normas.

—Comercial.

—Oficinas, admitiéndose solamente este uso en aquellas oficinas vinculadas a la actividad industrial.

—Sanitario, entendiéndose en este grupo las clínicas de urgencias.

5.—Condiciones particulares.—No podrán instalarse industrias, que en sí mismas, o en la actividad por ellas desarrollada, resulten insalubres, nocivas o peligrosas, en un entorno inferior a 2.000 metros de cualquier núcleo de población, según el artículo cuatro del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, salvo informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, según estipula el art. 11 del citado Reglamento, para actividades insalubres y nocivas.

Para el vertido de aguas residuales, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de agosto y

R.D. 849/1986, que reglamenta el Dominio Público Hidráulico.

Se delimita un solo sector para la redacción del correspondiente Plan Parcial, en el cual van incluidos los sistemas generales de comunicaciones y zonas verdes de protección, de acuerdo con el artículo 31.4 del Reglamento de Gestión.

Se fija un módulo mínimo de reserva de espacios de dominio y uso público, sin perjuicio de lo especificado en el art. 11.2 y 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, de al menos el 10% de la superficie total ordenada.

Se considerará un aprovechamiento total máximo, en el Plan Parcial, el resultante de aplicar sobre el total bruto de la superficie de la actuación, una edificabilidad de 0,6 m²/m².

Los terrenos destinados a implantar sistemas generales tendrán aprovechamiento nulo, según el art. 31.6 del Reglamento de Planeamiento, y estarán sujetos al régimen de gestión del art. 52 del Reglamento de Gestión.

Se tendrá en cuenta a la hora de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, que la parcela mínima resultante, susceptible de edificación ha de ser de al menos 500 m².

Para las vías de circulación interiores del polígono han de preverse unas reservas de suelo, de al menos 30 metros para los distribuidores principales, y 20 metros para los viales secundarios y los accesos privados.

6.—Normas de seguridad e higiene.—Como protección contra incendios, se establecerá un hidrante por cada 100 metros cuadrados de superficie construida en edificación industrial o 300 metros cúbicos de volumen edificado, respetando siempre la mayor de las limitaciones, y como mínimo instalando, aun cuando no sea necesario por las condiciones anteriores, dos hidrantes por cada parcela.

Las actividades calificadas como insalubres, en atención a producir humos, polvos, nieblas, vapores o gases, se ajustarán en todo momento a lo establecido por el art. 18 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas, así como a la Ley 38/1972 de 22 de diciembre y al Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

Se cumplirá estrictamente todo lo especificado en los artículos 16 y 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a los 30°C (grados centígrados), siendo preceptiva la adopción de las medidas oportunas, por parte de la industria en cuestión para garantizar dicho extremo.

Si la evacuación se hace a través de la red general del polígono, el efluente no contendrá productos susceptibles de dañar las tuberías de la red, ni perjudicar el funcionamiento de la misma.

Se permiten los ruidos, siempre que las mediciones de decibelios efectuadas en el centro de la vía a la que dé frente la industria, no sobrepasen en ningún momento los 55 decibelios.

7.—Resumen del suelo apto para urbanizar industrial.

El único sector de suelo apto para urbanizar, que hemos enunciado anteriormente, lo resumimos a continuación, de la siguiente forma:

Superficie total del sector: 686.087 m².

Superficie adicional de sistemas libres de uso y dominio público: 68.608,70 m².

Edificación global: 0,6 m²/m².

8.—Régimen transitorio.

Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, en las áreas de suelo apto para urbanizar de uso industrial se podrán autorizar construcciones destinadas a fines industriales en las condiciones que especifica el art. 38.3 de la Ley 11/1985, de Adaptación de la del Suelo de Galicia.

Por este procedimiento solamente se podrán autorizar edificaciones de uso industrial hasta una ocupación máxima del 30% de la superficie total del sector.

4.5.5.—Ordenanzas Reguladoras del Suelo No Urbanizable.

4.5.5.1.—Condiciones generales.

Definición.

1.—Comprende el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano por su localización dentro de Municipio, sus condiciones naturales, características ambientales o paisajísticas o su valor productivo forestal o agropecuario.

2.—Dentro del suelo no urbanizable se distinguen:

- a) Suelo no urbanizable en régimen normal.
- b) Suelo no urbanizable con protección específica.

Régimen urbanístico.

1.—En el suelo no urbanizable no existe, en si mismo, ningún aprovechamiento urbanístico distinto del que corresponde a la utilización del suelo, según su naturaleza y destino. No obstante, y con las limitaciones establecidas en el art. 85 de T.R. podrán autorizarse usos, actividades u obras con las limitaciones que correspondan.

2.—La aplicación de estas Normas en suelo no urbanizable no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Parcelaciones rústicas.

1.—En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

2.—Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrá realizarse por debajo de las parcelas señaladas como mínimas en estas Normas, de acuerdo con lo señalado en los arts. 94 y 95 de T.R.

Usos característicos en suelo no urbanizable.

Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable, los siguientes:

- a) Los que abarquen actividades agropecuarias, forestales, y en general, todas aquellas que implican la explotación normal de los recursos o características específicas de esta clase de suelo.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, mejora y formación de reservas naturales.

Usos posibles en suelo no urbanizable.

1.—Son usos posibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate:

- a) La extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines industriales.
- b) Los usos relacionados con la utilización recreativo-cultural del medio físico.
- c) Los usos ligados a la transformación de productos agropecuarios o forestales.
- d) Los señalados en el art. 12.2.4 de T.R. sobre conservación y regeneración de ecosistemas.
- e) Las instalaciones y utilizaciones de carácter eventual como exposiciones, ferias, etc.
- f) Las instalaciones necesarias para la defensa nacional que hayan de emplazarse fuera de las áreas urbanas.
- g) Aquellos otros que estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.

h) Los usos referentes a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, y aquellos referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Se definen de interés social a los que como tales contempla el art. 85 de T.R. y que pueden ser de muy diverso tipo e índole.

Excepcionalmente podrán autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, en los casos de:

- 1) Industrias manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- 2) Industrias vinculadas a la extracción o almacenaje de materias primas.
- 3) Las que por su dimensión o carácter resulten incompatibles con los suelos urbanos.

Para ello habrá de justificarse adecuadamente los motivos que obligan a instalarse fuera de las zonas industriales, así como presentar un estudio de su impacto sobre el medio.

La declaración de utilidad pública no será vinculante en cuanto a la idoneidad del emplazamiento (art. 40 de L.S.G.).

División en zonas.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciadas, y que son las siguientes:

- 1.—Suelos no urbanizables de protección específica:
 - SNU de protección del patrimonio histórico-artístico.
 - SNU de protección de la naturaleza.
 - SNU de protección especial, cementerios.
 - SNU de protección de riberas y cauces.
- 2.—Suelos no urbanizables no protegidos:
 - Suelo no urbanizable de núcleo tradicional.
 - Suelo no urbanizable de régimen normal.
 - Suelo no urbanizable agropecuario.
 - Suelo no urbanizable de masas forestales.

Condiciones generales de los usos residenciales en SNU.

1.—A efectos de cumplir las dimensiones de parcela mínima establecidas en estas Normas para los suelos no urbanizables de régimen normal, agropecuarios y forestales, podrá efectuarse la adscripción de varios terrenos, de forma que de la suma de superficies de los mismos resulte aquella dimensión mínima, debiendo cumplirse para ello las siguientes condiciones:

a) Las viviendas unifamiliares habrán de estar vinculadas a la explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca (art. 41.1 de L.S.G.), lo cual deberá justificarse ante el Ayuntamiento.

2.—Sólo podrá edificarse en las parcelas que linden con las carreteras o caminos públicos señalados en las Normas o que se incorporen posteriormente a éste al considerarlos el Ayuntamiento como tales por reunir las condiciones señaladas por el Código Civil y la legislación de Régimen Local, o bien que la conexión con dicha red viaria se realice mediante el correspondiente camino, previa redacción de la correspondiente modificación puntual de las Normas.

3.—Los cierres de fincas tendrán una altura máxima de 1,80 metros, y serán opacos en una altura de 0,70 metros y el resto diáfano hasta la altura máxima permitida. Fuera de las parcelas edificadas conforme a las ordenanzas de suelo no urbanizable correspondiente, se prohíben los cierres y muros de fábrica.

4.—A fin de evitar que las edificaciones destaquen notoriamente sobre el paisaje rural habrá de relacionarse la altura con su posición dentro de la parcela para que no constituyan desde fuera hitos notables.

5.—No podrán alterarse las condiciones topográficas naturales del terreno en un franja de 5 metros en todo el perímetro interior de la parcela.

6.—Los materiales de construcción y los acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales del Municipio.

7.—Todos los usos permitidos en suelo no urbanizable deberán resolver el suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales provenientes de la utilización y funcionamiento de dicho uso, calculados para la capacidad máxima de uso previsto. Con

independencia de las disposiciones vigentes en la materia, la fosa séptica deberá guardar las siguientes distancias mínimas:

- a) 25 metros de cualquier pozo de captación de agua potable.
- b) 5 metros de la edificación principal.
- c) 5 metros de los linderos, excepto en el caso de que sea común o adosada con la del colindante.

8.—Se permitirán edificaciones auxiliares que se mantendrán en lo posible integradas en la edificación principal, situándose detrás de la línea de fachada, computarán en ocupación, y su uso será el propio del destino agropecuario de la zona, cobertizos, bodegas, establos, etc., así como servicios higiénicos y garajes, no permitiéndose su utilización como piezas vivideras.

Tramitación.

La licencia para edificaciones de uso residencial deberá tramitarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de T.R. y con el procedimiento previsto en el art. 42 de L.S.G., estando exentas de cumplir con dicho procedimiento las viviendas a instalar en el suelo no urbanizable de los núcleos.

Planes especiales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 17.1 de T.R. y en el art. 76.2 de R.P. podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de las previsiones de las Normas con cualquiera de las finalidades admitidas en la Ley.

4.5.5.2.—Ordenanza N.U.—Suelo no urbanizable de régimen normal.

1.—Definición.

Comprende esta Ordenanza aquellos suelos que por su naturaleza o situación no sean incluíbles en algunas de las restantes categorías de suelo no urbanizable.

2.—Delimitación.

Se encuentra delimitado, de acuerdo con lo previsto en los arts. 80.a de T.R. y 93.b de R.P., en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.—Condiciones de uso.

El suelo calificado como no urbanizable de régimen normal por las presentes Normas constituye un estado final en sí mismo, no siendo susceptible de transformación por no ser apto para el asentamiento urbano, ni necesaria su inclusión en el mismo para acoger la demanda de suelo.

No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 de la L.S.G., se prohíbe en dicho suelo la construcción de viviendas familiares aisladas, no vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

La superficie vinculada a cada vivienda ha de ser como mínimo de 4.000 m²., pudiendo estar formada por adscripción de diversos terrenos de la misma propiedad situados dentro de cualquiera de las calificaciones de S.N.U. no protegido. A fin de adecuar el ámbito territorial de la adscripción de parcelas, éste no podrá exceder de los límites de la parroquia donde se va a ubicar la vivienda agrícola.

Excepcionalmente, de acuerdo con el art. 41.2 de L.S.G. y siguiendo el trámite previsto en el artículo 42 de la L.S.G. podrán autorizarse fuera de los núcleos la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrícolas, observando las condiciones de edificación que se definen a continuación:

4.—Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación para las viviendas vinculadas al uso agropecuario serán las siguientes:

- Altura máxima: 6,50 m.
- Número máximo de plantas: 2 (Bajo + 1).
- Separación a linderos: 3 m.
- Ocupación máxima: 20%.

Aparte de estas condiciones la parcela en la que haya de situarse la edificación tendrá una superficie tal que permita la ubicación de la fosa séptica con una distancia entre ésta y cualquier pozo existente, incluido el propio, superior a los 25 metros.

De acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la L.S.G. las condiciones de edificación para las viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias serán las siguientes:

Condiciones de edificación	Vivienda unifamiliar
Parcela mínima (m.2).....	2.000 m2.
Altura máxima (m.)	3 6
Ocupación máxima (%)	10 5
Retranqueo a linderos (m.).....	5 5
Frente mínimo de parcela (m.)	15

Para su composición volumétrica, materiales, etc., se estará además a lo dispuesto en los artículos 73 de la L.S. y 98 del R.P.

Otros usos posibles serán los especificados en el art. 4.5.5.1 de estas Normas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 85 y 86 de la L.S. con las especificaciones previstas en los artículos 40 y 41 de la L.S.G., para las que siguiendo el trámite previsto se fijan las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima: 5.000 m2.

Altura máxima: 3-5-9(*) m.

Ocupación máxima (%): 10-6-3.

Retranqueo a linderos: 5-10-15 m.

Frente mínimo de parcela: 15-20-30 m.

(*) La altura máxima de 9 metros sólo se podrá autorizar excepcionalmente cuando se trate de edificios de interés público y social, y se justifique la necesidad de alcanzar esa altura por razones de tipo funcional.

4.5.5.3.—Ordenanza n.º—Suelo no urbanizable de núcleo.

1.—Definición.

Comprende esta Ordenanza los ámbitos delimitados en los planos de ordenación, que de acuerdo con el art. 78 de T.R. no es posible su calificación como suelo urbano por carecer de los preceptivos servicios y no hallarse consolidado por la edificación en la forma estipulada reglamentariamente en el art. 21 de R.P., pero que por su ubicación y vinculación a actividades primarias de carácter agrícola, ganadero o forestal y por el tipo de parcelación con frente a caminos que presentan, se considera que aun siendo rústicos y no urbanizables forma parte del núcleo, de acuerdo con el art. 17 de L.S.G.

2.—Delimitación.

Se encuentran delimitados en los planos de ordenación a escala 1:10.000, 1:2.000 y 1:5.000.

3.—Régimen.

Las edificaciones que se tramiten al amparo de esta Ordenanza serán aisladas y destinadas a los usos señalados en el artículos 85 de T.R., si bien dado su carácter de pertenencia al núcleo no habrán de regirse en su tramitación por el procedimiento señalado en el art. 42 de L.S.G.

4.—Condiciones de edificación.

Parcela mínima (m.2.): 600 vivienda unifamiliar.

Altura máxima (m.): 6 vivienda unifamiliar.

Ocupación máxima (%): 30 vivienda unifamiliar.

Retranqueo a linderos (m.): 3 vivienda unifamiliar.

Frente mínimo de parcela (m.): 15 vivienda unifamiliar.

Edificabilidad máxima (m2./m2): 0,40 vivienda unifamiliar.

5.—Condiciones de uso.

Podrá autorizarse la edificación vinculada a la parcela agraria destinada a vivienda unifamiliar, así como sus instalaciones complementarias.

6.—Indicadores que darán lugar a la modificación del planeamiento.

De acuerdo con el art. 17 de la Ley 11/1985 de 22 de agosto de Adaptación de la del Suelo a Galicia, el Plan contendrá los indicadores que señalen cuando ha de modificarse el planeamiento para transformar la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo en la de suelo urbano mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio.

Dichos indicadores en el presente caso, son los siguientes:

1.—Que dicho cambio de clasificación sea solicitado, por un 60% de los propietarios de cada zona, al Ayuntamiento, siempre que previamente se redacte y apruebe un Plan Especial de Mejora del Medio y se garantice su ejecución por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos.

2.—Será preceptiva la redacción y ejecución del Plan Especial de Mejora del Medio una vez que, en cada una de las zonas, las licencias concedidas para la misma impliquen una ocupación de los 2/5 del suelo delimitado en cada caso.

3.—Que exista necesidad de nuevo suelo residencial, o deficiencias de equipamientos o zonas libres dentro del propio núcleo, que hagan necesaria la redacción y ejecución del Plan Especial de Mejora del Medio, a fin de subsanar dichas deficiencias mediante la ejecución del P.E.M.M.

4.—Que el número de licencias solicitadas en dicho suelo no urbanizable de núcleo supere el 50% del número de viviendas existentes en la actualidad y reflejadas en el estudio a tal efecto realizado para los núcleos.

CUADRO CORRESPONDIENTE AL ART. 4.5.5.3.-6.

Parroquia	Núcleo/s	Viviendas actuales	Obliga P.E.M.M. medio
Bardaos	Sanguñeira.....	10	5
	Veiga	6	3
Ferreira	Cadabas.....	6	3
	Caince	11	5
	San Cristóbal	24	11
	Seara-Vila	21	10
	Soutocalvo	12	6
Lamas	Freixo-Portolamas.....	23	11
	Vilar	7	3
	Vilanova	18	9
	Vilela	17	7
	Ramil	6	3

Parroquia	Núcleo/s	Viviendas actuales	Obliga P.E.M.M. medio
Iglesiafeita	Camino Grande.....		
	Torre.....		
	Fraguela.....	33	13
	Coto.....		
Monte	Ardariz-Vilachá.....	17	8
	Castrelo.....	10	5
	Vilar.....	12	6
	Lobeira.....	15	7
	Pena.....	10	5
	Pereira.....	6	3
	Saavedra.....	7	3
Narahio	Foxos.....	12	6
	Freixo.....	19	9
	Lourido.....	10	5
	Pielas.....	11	5
	Piñeiro.....	17	8
San Saturnino	Piñeiros.....	11	5
	Prospes.....	7	3
	Raña.....	8	4

7.—Condiciones para el Plan Especial de Mejora del Medio y/o P.E.R.I.

Las condiciones que deben cumplir todos los P.E.M.M. que se redacten para convertir suelo no urbanizable de núcleos rurales tradicionales en suelo urbano, y los P.E.R.I. en suelo urbano de los núcleos urbanos y rurales tradicionales (art. 19.1 L.S.G.), serán las siguientes:

1.—La delimitación de suelo que vaya a ser tratado mediante el P.E.M.M. o P.E.R.I., en su caso, habrá de constituir un polígono físicamente continuo.

2.—La superficie mínima del área delimitada para la redacción del P.E.M.M. y/o P.E.R.I. hará de abarcar un núcleo completo, si bien, cuando éste se haya agrupado con otros, se permitirá delimitar superficies mínimas de 2,5 Ha., para la redacción del P.E.M.M. y/o P.E.R.I., siempre que no quede dentro del área delimitada en las presentes Normas una zona residual, una vez efectuada la delimitación inferior a 2,50 Ha.

3.—La tipología edificatoria propuesta por el P.E.M.M. para estas zonas habrá de ajustarse a las previstas en la Ordenanza AD de las presentes Normas.

4.—La densidad máxima admitida será de 25 viviendas por hectárea sobre el total bruto del polígono.

5.—La edificabilidad máxima permitida será de 0,4 m²/m² sobre el total del polígono, o de 0,6 m²/m², sobre las parcelas netas resultantes.

6.—Las cesiones serán, como mínimo, de 28 m² por vivienda, y habrán de estructurarse de acuerdo con las superficies mínimas previstas en cada caso por los arts. 4 y 5 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

7.—Los P.E.M.M. y/o P.E.R.I. a que se hace referencia en este artículo habrán de continuar y completar la infraestructura viaria y de servicio existentes. En el apartado correspondiente de estas Normas se distinguen los núcleos en que se aplicarán los indicadores y condiciones señaladas (art. 19.3 L.S.G.), de aquellos en que los P.E.M.M. podrán crear infraestructuras, servicios y equipamientos sin alterar la estructura fundamental de las Normas ni modificar la clasificación del suelo ni de los usos establecidos (art. 23 L.S.G.), aún cuando no está expresamente prevista su realización en estas Normas.

4.5.5.4.—Ordenanza M.F.—Suelo no urbanizable de masas forestales.

1.—Definición.

Comprende esta Ordenanza los espacios forestales compuestos de masas arboladas que poseen interés en

razón de su localización, función o composición de las especies.

2.—Delimitación.

La establecida en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.—Condiciones de uso.

Se permitirán las cortas y talas de árboles para su explotación comercial, previa la correspondiente licencia, siempre que se realice por el método de la entresaca, y de acuerdo con las disposiciones de los servicios forestales, y se garantice de forma adecuada el mantenimiento de la masa forestal, manteniendo sobre el terreno al menos el doble de las unidades taladas y no permitiéndose realizar sobre el mismo ámbito talas consecutivas.

Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal que en caso de ser necesarios se procurará disponer en los bordes exteriores de las masas arboladas.

Se prohíben los desmontes, excavaciones, vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de un recubrimiento de capa vegetal, así como la modificación o destrucción de los elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica y natural del medio físico.

Se prohíbe el vertido de basuras y escombros.

La destrucción provisional de la vegetación y masas arbóreas por causa de incendio u otra razón, no servirá en ningún caso de justificación para el cambio de uso o explotación de los terrenos.

Se permitirá con carácter de tolerancia y teniendo en cuenta la norma impuesta por el art. 73.b de T.R. la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas a los usos agropecuarios y forestales, siguiendo las condiciones previstas en el art. 41 de la L.S.G.

La superficie vinculada a cada vivienda ha de ser, como mínimo, de 10.000 m², pudiendo estar formada por adscripción de diversos terrenos de la misma propiedad situados dentro de cualquiera de las calificaciones de S.N.U. no protegido. A fin de adecuar el ámbito territorial de la adscripción de parcelas, éste no podrá exceder de los límites de la parroquia donde se va a ubicar la vivienda agrícola.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Altura máxima: 6,50 mts.

Número máximo de plantas: 2 (Bajo + 1).

Separación a linderos: 3 mts.

Aparte de estas condiciones, la parcela en la que haya de situarse la edificación, tendrá una superficie tal que per-

mita la ubicación de la fosa séptica con una distancia entre ésta y cualquier pozo existente, incluido el propio, superior a los 25 metros, no pudiendo aquella ser inferior a la unidad mínima de cultivo.

4.5.5.5.—Ordenanza S.A.—Suelo no urbanizable agropecuario.

1.—Definición.

1.—Comprende esta Ordenanza los terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas, huertas y prados herbáceos que por su interés económico y homogénea disposición conjunto, deben seguir siendo destinados a tal uso.

2.—Delimitación.

Se encuentra delimitado en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.—Condiciones de uso.

a) Usos característicos: La explotación normal de los recursos agropecuarios, o aquellos que establezcan los correspondientes Planes Especiales, sin que se produzca ninguna degradación de sus características naturales, permitiéndose a tal fin las edificaciones destinadas a explotaciones y viviendas agropecuarias y forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, siempre y cuando se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura (B.O.E. n.º 141 de 13 de junio de 1958), de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la L.S.G.

b) Usos posibles:

—Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, cuando no existe posibilidad de utilizar para tal fin suelo no urbanizable de régimen normal.

—Industrias vinculadas al medio rural: Solamente las correspondientes a la explotación familiar agraria, o talleres artesanales, vinculados a viviendas existentes.

4.—Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación para los usos característicos de este tipo de suelo serán, de acuerdo con lo previsto en los artículos 39 y 41 de la L.S.G., las mismas que las señaladas para el suelo no urbanizable de masas forestales.

Para los usos posibles anteriormente definidos, las condiciones de edificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 40 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, y siguiendo el trámite previsto en el art. 42 de la citada Ley, serán las siguientes:

Parcela mínima: 5.000 mts.

Altura máxima: 3-5.

Ocupación máxima %: 10-6.

Retranqueo a linderos: 5-10.

Frente mínimo parcela: 15-20.

5.—Otras condiciones.

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta naturaleza.

Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos.

No estarán permitidos, en el ámbito de este tipo de suelo, todas aquellas operaciones relacionadas con movimientos de tierras, siempre que las mismas supongan merma de su superficie cultivable, así como cualquier otra que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos.

4.5.5.6.—Ordenanza P.F.—Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces.

1.—Definición.

Comprende el suelo inmediato a los cauces de agua y masas de aguas superficiales vinculado a su protección o al asentamiento de determinados usos específicos del agua.

2.—Ámbito de aplicación.

Se delimita de acuerdo con lo previsto en los art. 80.b de T.R. y 93.h de R.P., y comprende las franjas de terreno grafiadas en los planos a escalas 1:2.000 y 10.000.

3.—Condiciones de uso.

Se trata del establecimiento de prohibiciones que impidan un uso que implique la transformación de su destino o naturaleza o lesionen su valor natural predominante, por lo que dentro de la zona delimitada como de protección de riberas y cauces solo estarán permitidos aquellos usos contemplados como tales por el artículo 9 del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las especies forestales de ribera y los matorrales característicos del paisaje fluvial serán protegidos y conservados.

Además de las protecciones aquí descritas, será de entera aplicación lo dispuesto en la Ley de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de agosto, y R.D. 849/1986 que reglamenta el Dominio Público Hidráulico.

El ámbito de aplicación está constituido por la zona de servidumbre y la zona de policía, definidas en el artículo 6a. y b. de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

La zona de servidumbre está formada por una franja de terreno de cinco (5,00) metros de anchura, medida desde el linde con el cauce de la corriente.

La zona de policía está formada por una franja de terreno de cien (100) metros de anchura, medida desde el linde con el cauce de la corriente.

Usos permitidos:

En la zona de servidumbre, los propietarios del suelo podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso para el personal del servicio de vigilancia, actividades de pesca fluvial, salvamento de personas y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Será necesario para la plantación de especies arbóreas la obtención de autorización por parte del Organismo de cuenca (Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Rel Decreto 849/1986, de 11 de abril).

En la zona de policía, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del D.P.H., las siguientes actividades:

1.—Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

2.—Las extracciones de áridos.

3.—Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

4.—Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4.5.5.7.—Ordenanza P.N.—S.N.U. de protección de la naturaleza.

El suelo no urbanizable de protección de la naturaleza está constituido por aquellas áreas delimitadas en los planos de ordenación a escala 1:10.000, a las que debe otorgárseles una especial protección en razón de una o varias de las siguientes características:

—Por razones de integridad, evolución y/o estabilidad del ecosistema en su conjunto.

—Por razones de tipo cultural paisajístico y geomorfológico en su conjunto.

—Por efectos de su vegetación y/o su forma.

—Por efectos geomorfológicos.

—Por tratarse de áreas de gran incidencia visual lejanas a la percepción desde vías de comunicación y núcleos habitados.

Usos permitidos.

Coinciden con los que actualmente se dan, que son los tradicionales, contemplándose exclusivamente como tales: Forestal, ganadero (como complemento para la conservación de los valores existentes), caza y pesca, recreo, montañismo, acampada, etc.

Instalaciones permitidas:

Sólo se permitirán aquellas instalaciones que sirvan para la explotación directa de los recursos naturales de la zona, así como las obras de mejora y mantenimiento de las vías de comunicación existentes, prohibiéndose el trazado de nuevas vías, salvo las de acceso a las construcciones existentes.

Planes especiales.

Podrán redactarse Planes Especiales de Regeneración del Ecosistema, a fin de arbitrar acciones tendentes a conseguir la evolución del mismo, aproximándose a las características de su entorno, reconduciendo los ecosistemas degradados a una evolución progresiva compatible con su aprovechamiento actual.

4.5.5.8.—Ordenanza P.E.—Suelo no urbanizable de protección especial. Cementerios.**1.—Definición.**

Comprende el suelo inmediato y vinculado a su protección específica, al nuevo enclave previsto en las presentes Normas para el cementerio de San Sadurniño, a fin de poder clausurar el existente, debido a su inadecuada situación, una vez se realice el nuevo.

2.—Ambito de aplicación.

Se delimita de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas, así como el Reglamento de Policía Mortuoria Sanitaria, grafiándose en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.—Condiciones de uso.

Se trata del establecimiento de prohibiciones concretas que impidan la edificación en el entorno del cementerio a fin de mantener el carácter aislado acorde con este tipo de instalaciones.

Es por ello, que en los ámbitos señalados en planos se prohíbe todo uso que implique una actuación edificatoria salvo la ejecución de sistemas viarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del Decreto 133/82 de cuatro de noviembre, de la Consellería de Sanidad de la Xunta de Galicia, por el que se regulan las condiciones sanitarias de los cementerios de Galicia.

Dentro del ámbito señalado en planos como de protección especial para ubicación del cementerio se procederá a la señalización específica del mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el art. 7 del anteriormente citado Decreto 133/82.

4.5.5.9.—Ordenanza P.H.—Suelo no urbanizable de protección del patrimonio histórico-artístico y etnográfico.

Se incluyen como patrimonio a proteger todos los valores de la cultura de San Sadurniño, esparcidos por el territorio que no están ocupados por la edificación, así como aquellos edificios y conjuntos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico o ambiental.

Dentro de este nivel de protección hay que distinguir:

—Aquellos elementos aislados, difíciles de graficar con la escala empleada en los planos, tales como: Hórreos y cabazos (Decreto 449/73 de 22 de febrero), cruceros (Decreto 571/63 de 14 de marzo), petos de ánimas y escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y similares (Decreto 14/3/63).

—Aquellos otros que forman una unidad nitidamente diferenciada y ubicable en los planos, que serán objeto de protección por las Normas incluyéndose en el Catálogo complementario de las mismas a los efectos de lo dispuesto en los arts. 86.2 y 87.1 de R.P.

—Protección del patrimonio arqueológico.

Niveles de protección.

Los niveles de protección que se han considerado son los siguientes:

—Protección integral.

—Protección no integral.

Protección integral.—Alcance de la protección.

Se incluyen dentro de esta protección edificios que poseen destacadas cualidades arquitectónicas y urbanas, o bien aquellas edificaciones de gran valor histórico que a través de diversas épocas han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales, pero que todavía pueden conservarse manteniendo su carácter.

Los espacios libres de edificación anejos a los edificios sujetos a protección quedarán afectados por los mismos niveles de protección que ellos.

Se prohibirá la tala de especies arbóreas que por su edad, porte o situación formen parte importante del entorno. Para las nuevas edificaciones que se pudieran situar en las inmediaciones del elemento protegido se antedará a lo establecido en el artículo 73 de L.S.

Obras permitidas.

En general se permitirán las obras de consolidación y restauración, con conservación de la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.

Quedan explícitamente prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total. Asimismo, se prohibirán las de rehabilitación que signifiquen un cambio tipológico.

Protección no integral.

Incluye edificios, conjuntos y elementos que no teniendo por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente mas o menos caracterizado.

Si el elemento protegido no es una edificación, la protección afectará no sólo a dicho elemento, sino también a un entorno como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no podrán levantarse nuevas edificaciones ni permitir usos diferentes a los existentes a excepción de libre público.

Obras permitidas.

Obra de remodelación general por rehabilitación o reutilización del edificio, con demolición o sustitución de elementos añadidos, conservación, consolidación y restauración del cuerpo o elementos genuinos de la edificación, prohibiéndose los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) así como la modificación de los huecos o apertura de otros nuevos.

Quedan explícitamente prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total. Asimismo, se prohibirán las de rehabilitación que signifiquen un cambio tipológico.

Protección no integral.

Incluye edificios, conjuntos y elementos que no teniendo por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente más o menos caracterizado.

Si el elemento protegido no es una edificación, la protección afectará no sólo a dicho elemento, sino también a un entorno como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no podrán levantarse nuevas edificaciones ni permitir usos diferentes a los existentes a excepción de libre público.

Obras permitidas.

Obra de remodelación general por rehabilitación o reutilización del edificio, con demolición o sustitución de elementos añadidos, conservación, consolidación y restauración del cuerpo o elementos genuinos de la edificación, prohibiéndose los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas), así como la modificación de los huecos o apertura de otros nuevos.

c) La zona de servicio ferroviario constituida por los arcones y estaciones, que permiten la utilización del servicio por los usuarios.

5.4.2.—Condiciones generales de diseño.

1.—Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento (R.D. 1.211/90 de 28 de septiembre) y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

2.—Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan estas N.S. y los elementos de su desarrollo.

3.—A ambos lados de los carriles extensivos de la vía se establecen las zonas de dominio público, servidumbre o afección a sus efectos de aplicación de los artículos 168 a 170 de la Ley 16/1987, por los que se establecen limitaciones de Policía de Ferrocarriles.

4.—En suelo urbano (art. 282 de Reglamento) se establecen zonas de dominio público, servidumbre y afección a las distancias de 5 m., 8 m. y 25 m. respectivamente, desde el borde de la explanación, mientras que en el suelo no urbanizable dichas distancias se establecen en los artículos 280 y 281, de 5 m., 20 m. y 50 m.

5.—En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

6.—En la regulación de las limitaciones de uso, que lógicamente son más intensas en la zona de dominio público que en la servidumbre y en ésta que en la afección, se establece la prohibición de realizar cualquier edificación y reedificaciones, salvo casos excepcionales debidamente justificados en los que la Empresa explotadora lo autorice, siendo la autorización de dicha Empresa requisito asimismo necesario para realizar otras actividades susceptibles de afectar al ferrocarril, en la zona de afección se exige la autorización de construcciones u otras actividades que puedan afectar el ferrocarril, permitiéndose expresamente los cultivos agrícolas.

4.6.1.—Ambito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que se redacten en el Municipio.

4.6.2.—Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua potable, entendiéndose por tal la que reúna los requisitos exigidos por la Jefatura Provincial de Sanidad, no será en ningún caso inferior a seiscientos (600) litros diarios por vivienda, haciendo el cómputo de las viviendas siguiendo el criterio que a continuación pasamos a enunciar, a fin de determinar su número.

Cada plaza hotelera computará como dos décimas de vivienda (0,2) y cada ciento ochenta (180) metros cúbicos de edificación destinada a otros usos, computará como cinco décimas (0,5) de vivienda.

Las instalaciones de estaciones de tratamiento de aguas potables deben decidirse en cada caso de acuerdo con las características del agua captada. A título indicativo podríamos apuntar:

—Aguas de buena calidad se las tratará mediante filtración y esterilización.

—Aguas de mala calidad se las tratará mediante coagulación, floculación, decantación, filtración y esterilización.

4.6.3.—Depósitos reguladores.

El dimensionamiento de este tipo de instalaciones tendrá en cuenta como mínimo una capacidad suficiente para satisfacer durante un día las siguientes necesidades:

—Consumo para viviendas, considerando para ese día punta un coeficiente de simultaneidad del cien por cien (100%).

—Una dotación de dos (2) litros por día y metro cuadrado para riego de calles, jardines y zonas públicas.

—Hidrantes contra incendios en una cantidad mínima de ciento cincuenta (150) litros por vivienda y día.

—Se tendrá así mismo en cuenta, que la presión mínima en el punto más desfavorable de la red ha de ser de al menos una (1) atmósfera.

4.6.4.—Saneamiento.

Los valores de los caudales de agua a tener en cuenta para el saneamiento serán los que se obtengan de aplicar un número máximo de doce (12) unidades de descarga por vivienda, con la siguiente relación entre las unidades de descarga y el diámetro del colector:

Unidades de descarga	Diámetro del colector
12	70
27	80
114	100
270	125
510	150
1.290	200
2.520	250
4.390	300

Estos diámetros del colector se observarán para sistema separativo de evacuación de aguas; en sistema unitario se tendrá en cuenta además de lo anterior el volumen máximo de agua a evacuar considerando las de riego, y la mayor cantidad de agua de lluvia caída en la zona, que se refleje en las curvas pluviométricas medias de los últimos diez (10) años.

Todas las redes de saneamiento serán enterradas y seguirán el trazado de las vías de comunicación y espacios libres de uso público, siempre a una cota de al menos sesenta (60) centímetros inferior a la red de abastecimiento de agua en cada punto.

4.6.5.—Depuración.

No se permitirá ningún tipo de vertido a cauces superficiales, sean del tipo que sean, ni su infiltración al terreno de aguas residuales sin haber sido sometidas con anterioridad al oportuno tratamiento de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

En todos los supuestos habrá de estarse a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 4 de septiembre de 1959 sobre Vertido de Aguas Residuales: Reglamentación. O a cualquier otras disposiciones que fueran de aplicar.

4.6.6.—Evacuación de aguas y abastecimiento de forma individual.

En las áreas calificadas como suelo urbano de entidades rurales de población, por el carácter extensivo de las edificaciones podrá resolverse la evacuación de aguas residuales mediante fosas sépticas, y mediante pozo la captación de aguas para usos domésticos deberá efectuarse en una zona que no pueda resultar contaminada.

En estos casos, será obligatorio, siempre que las condiciones topográficas lo permitan, que la fosa séptica se sitúe próxima a la vía a la que dé frente la edificación. La separación mínima entre la fosa séptica y el punto de captación de agua será de veinte (20) metros al menos.

En las zonas en las que la densidad residencial pueda sobrepasar las quince (15) viviendas por hectárea, y se corra peligro de contaminación del terreno, el Ayuntamiento, previo el dictamen técnico correspondiente, podrá exigir la ejecución de una red de saneamiento para la concesión de nuevas licencias de edificación.

4.6.7.—Energía eléctrica.

La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos será de seis décimas (0,6) de kilowatio/hora por habitante, si bien pueden fijarse como aceptables los siguientes valores tipo para las siguientes densidades de habitantes por hectárea.

Densidad habitantes/Hectárea	100	150	200
Potencia Kw.-h./Habitante	74 a 81	113 a 124	120 a 132

Las líneas de distribución para el alumbrado público y doméstico de energía eléctrica, se regirán por lo especificado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, aprobadas por Decreto de 20 de septiembre de 1973 y Ordenes de 31 de octubre de 1973 y 6 de abril de 1974.

4.6.8.—Alumbrado público.

El nivel de iluminación para las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos los estándares de iluminación requeridos para el alumbrado público serán:

- En vías principales será de 10 (diez) lux.
- En vías secundarias será de 5 (cinco) lux.

4.7.1.—Suspensión de licencias.

La Corporación Municipal y desde el momento en que se acuerde la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes Especiales o Estudios de Detalle, podrá suspender licencias en el ámbito de aplicación de los mismos, en los términos y condiciones que establece el artículo 27 de la vigente Ley del Suelo.

La aprobación inicial de Normas Subsidiarias, Plan Especial o Estudio de Detalle supondrá por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación para aquellas zonas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente hasta la aprobación definitiva, para ello será necesario incluir en el acuerdo correspondiente, expresión de las zonas del territorio objeto de planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

4.7.2.—Licencias.

Estarán sujetos a la previa obtención de licencia, de acuerdo con las presentes Normas, todos los actos de edificación y uso del suelo según lo especificado en el artículo 178-1 de la Ley del Suelo, y los artículos 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de las presentes normas, según lo especificado en el artículo 178-2 y 3 de la Ley del Suelo y el artículo 3-1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La concesión o denegación de licencias salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 179 de la Ley del Suelo, los artículos 6 y 3-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 4 del Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo.

Las licencias deberán solicitarse del Ayuntamiento, previa la presentación de la correspondiente instancia y los documentos y requisitos, que para cada caso se especifi-

quen en las presentes Normas, siendo necesaria la presentación de proyecto técnico acompañando cualquier solicitud de licencia de obra mayor.

4.7.3.—Tipos de licencias.

Se distinguen a los efectos de las presentes Normas los siguientes tipos de licencias:

Tipo 1.—Licencias para la ejecución de Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelaciones y Reparcelaciones.

Tipo 2.—Licencias para obras de nueva urbanización, establecimiento de servicios o modificación de los existentes, incluyendo abastecimientos de aguas, redes de alcantarillado, pavimentaciones, alumbrado, energía eléctrica y telefonía.

Tipo 3.—Licencias de obra nueva, que afectan a la obtención de licencias para todas aquellas edificaciones de nueva planta, tanto que sean ejecutadas por primera vez en el solar, bien en un solar procedente del derribo de otras edificaciones, se considerarán obras de nueva planta también las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre que en dicha ampliación se produzca un aumento de la superficie en planta baja del inmueble.

Tipo 4.—Licencias de reforma general o ampliación estando sujetas a la obtención de dicha licencia aquellas obras destinadas a la reforma estructural de la edificación, en sus elementos fundamentales, estructura portante, fachada o cubiertas, así como a las que afectan a la ampliación de la edificación mediante la adición de plantas, sin modificar su superficie en planta baja.

Tipo 5.—Licencias de reforma parcial o menor, que se obtendrá para todas aquellas obras destinadas a la redistribución de espacios en el interior del edificio, que no deban ser englobadas en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 6.—Licencias de conservación, tendentes a regular la conservación de edificaciones, a fin de mantener el aspecto estético, la funcionalidad y el buen aspecto constructivo del edificio.

Tipo 7.—Licencias de obras menores preceptiva para la construcción de establos, cierres de fincas rústicas, galpones rurales, cobertizos y, en general, todas aquellas obras que por sus características, bien funcionales, estructurales o temporales no sea conveniente englobar en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 8.—Licencias de obras incidentes en la vía pública que regularán las vallas de protección de obras en ejecución, o en estado ruinoso, las marquesinas, los toldos de establecimientos, así como los carteles y letreros de los establecimientos tanto que sean luminosos, como que no lo sean.

Tipo 9.—Licencias de apertura y transmisión de establecimientos comerciales, siendo preceptiva la obtención de tal licencia en todos los casos.

Tipo 10.—Licencias de derribo, afectando a la demolición de las edificaciones, bien sea para sustituirlas por otras nuevas, bien porque la misma se encontraba en estado ruinoso.

Para la obtención de esta licencia será preceptiva la presentación de una memoria acompañada de todos los planos que sean necesarios, redactando por facultativo competente que en todo caso cumplirá las condiciones de seguridad en el trabajo, especificadas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ADD.

4.7.4.—Solicitud de licencias.

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en la Ley de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional. Ley 8/75 de 12 de marzo y el Reglamento de Ejecución de esta Ley, aprobado por Real Decreto 689/78 de 10 de febrero, para la solicitud de licencias ha de tenerse en cuenta:

A) Para las licencias Tipo 1, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en todas aquellas reglamentaciones legales que sean de aplicación.

B) Para las licencias de los Tipos 2, 3, 4 y 10, se presentará en el Ayuntamiento, junto con la solicitud de licencia, proyecto redactado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Profesional respectivo y los oficios de Dirección de obra de los técnicos preceptivos.

C) Para la solicitud de licencias en los Tipos 5, 6 y 7, especificados en el epígrafe anterior, se presentará la solicitud de licencia acompañada de un croquis a escala conveniente de la obra que se pretenda realizar, incluyendo:

- Memoria.
- Presupuesto.
- Planos de planta, alzado y sección.

Todos estos documentos irán firmados convenientemente por el técnico competente.

D) Para la solicitud de licencias de los Tipos 8 y 9, se presentará en las Dependencias Municipales, la solicitud acompañada de los informes técnicos preceptivos.

En ningún caso se concederá licencia, mientras no figure en la solicitud la aceptación por parte de Técnico competente de hacerse cargo de la dirección de las obras.

4.7.5.—Alineaciones.

En toda edificación de obra nueva situada en zona urbana, se solicitará del Ayuntamiento el establecimiento de la alineación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta que la concesión de la alineación, por parte del Ayuntamiento, no implica la concesión de la licencia de obra nueva.

Para el señalamiento de la alineación, el solar se encontrará libre de escombros y materiales que dificulten el replanteo de la alineación, que se llevará a cabo por parte de un representante de la Alcaldía, un técnico municipal, el propietario del solar o su representante, y optativamente su técnico.

La alineación se marcará sobre el terreno con clavos o estacas.

4.7.6.—Inspección.

Los técnicos competentes, directores de obra, legalmente autorizados, designados por la propiedad, expedirán informe por escrito del estado de las obras, y de su adecuación al proyecto sobre el que recayó la oportuna licencia municipal al menos en las siguientes fases de la misma.

—Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

—Cuando esté terminada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.

—Cuando esté finalizada la obra.

El Ayuntamiento efectuará, optativamente, la comprobación oportuna en un término no superior a los ocho días (8) a partir de la recepción del informe en las dependencias municipales, pudiendo paralizar las obras total o parcialmente por un plazo no superior a tres días hábiles contados a partir de la fecha de la comprobación, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión dentro del plazo indicado anteriormente, por la autoridad municipal competente.

4.7.7.—Información urbanística.

Distinguiremos a efectos de información urbanística los siguientes conceptos:

—Examen visual de planos, proyectos y documentos de planeamiento oficial.

Se podrá efectuar dicho examen en las Dependencias Municipales, en el mismo momento de la solicitud de dicho examen, según lo especificado en el artículo 55 de la vigente Ley del Suelo.

—Obtención de copias de planos, normas y documentos oficiales urbanísticos.

Las solicitudes se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, y las copias serán facilitadas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de diez (10) días.

—Obtención de la Cédula Urbanística.

Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca, en relación con los Planes, Normas y Proyectos de Ordenación vigentes. Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en los polígonos en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Especiales. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela, o de los servicios urbanos de que está dotada, exigirá también la obtención del citado documento.

La solicitud de la Cédula Urbanística se realizará en los impresos oficiales, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, acotándose también la distancia a las bocacalles próximas y expresándose su orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud se efectuará un examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados y se ingresará una cantidad a cuenta de los derechos de expedición, los cuales habrán de ser liquidados definitivamente al efectuar la entrega al interesado de la Cédula Urbanística. La expedición de éste documento se hará en el plazo máximo de un mes.

Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre usos del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria en cada caso. Las dudas que puedan surgir en la aplicación de las ordenanzas se resolverán por la Comisión Municipal de Urbanismo. En el primer caso, la consulta se resolverá en el plazo de un mes, y en el segundo, de dos meses.

4.7.8.—Obras sin licencia o en desacuerdo con la licencia.

El Ayuntamiento por mediación de sus técnicos y agentes, vigilará las obras dentro del Término Municipal y atenderá las denuncias que sobre ellas efectúen particulares, siguiendo las directrices de lo expuesto en los artículos 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

4.7.9.—Conservación de edificios.

Todos los propietarios de edificaciones vendrán obligados a conservarlas en el debido estado de higiene, ornato y solidez, según lo preceptuado en el artículo 181 de la vigente Ley del Suelo.

4.7.10.—Edificios en estado ruinoso.

En los casos en los que un edificio o alguna parte de él presentase un estado ruinoso, el Ayuntamiento decidirá, previa audiencia del propietario e inquilinos la total o parcial demolición del inmueble.

Se considerará que un edificio presenta estado ruinoso cuando, o bien no sea posible su reparación por los medios técnicos normales, o bien cuando el costo de su reparación sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio, o que junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística en sus artículos del 12 al 28, ambos inclusive.

R. 6.370. P.D.-13-5-93. G.C. 12-5-93. N. 6.321.